

Twoja Spółdzielnia

KWIECIEŃ 2026 / nr 77
NAKLAD: 7 500 egz.
ISSN 1689-9679

www.gsmjastrzebie.pl



Walne Zgromadzenie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej GSM s.2**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności GSM s.4**

**Sprawozdanie Niezależnego
Biegłego Rewidenta s.10**

**Projekty Uchwał
s.13**

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2025

PODSTAWA PRAWNA DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju
- Regulamin Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

INFORMACJE OGÓLNE

Rada Nadzorcza Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza sprawowała zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami GSM.

W wyniku wyborów przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu Członków GSM w maju i czerwcu 2019 r., w maju i czerwcu 2023 r., w kwietniu 2024 r. oraz kwietniu 2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Ryszard Śnietka	Przewodniczący RN
Kazimierz Gawliczek	Zastępca Przewodniczącego RN Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Iwona Stankiewicz	Sekretarz RN
Tadeusz Kotuła	Przewodniczący Komisji Gospodarczej do 31.01.2025 r.
Jadwiga Brzeska	Członek RN (zawieszona z dniem 05.11.2024 r. w czynnościach członka RN)
Anna Czapska	Członek RN
Anna Smaluch	Członek RN
Jan Bandarek	Przewodniczący Komisji Gospodarczej od 06.05.2025 r.
Artur Piecha	Członek RN
Włodzimierz Pietras	Członek RN (wybrany przez Walne Zgromadzenie w kwietniu 2025 r.)
Mirosław Lęga	Członek RN (wybrany przez Walne Zgromadzenie w kwietniu 2025 r. - rezygnacja z dniem 21.07.2025 r.)

PRACE RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMISJI

RADA NADZORCZA

W roku sprawozdawczym 2025 pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, a w ramach struktury organizacyjnej Rady funkcjonowały stałe dwie komisje problemowe tj. Komisja Gospodarcza i Komisja Rewizyjna opracowujące materiały i wnioski, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń Rady. Cykl pracy RN oraz jej Komisji był zgodny z planem pracy ustalonym miesięcznie. Prace Rady poszerzone były o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

POSIEDZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM 2025 R.

Posiedzenia Rady Nadzorczej	12 posiedzeń
Prezydium Rady	12 posiedzeń
Wspólne posiedzenia Komisji Rewizyjnej, Gospodarczej	8 posiedzeń

UCHWAŁY RN GSM

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2025 r. było głosowanie nad 41 uchwałami, które na dzień dzisiejszy są zrealizowane lub mają nadany bieg:

1. monitoring indywidualny - **2 uchwały**,
 2. zatwierdzenia planów, korekty planów, struktury ustalenia wysokości stawek na eksploatację, fundusz remontowy, stawek opłat za podatek od nieruchomości i gruntowy, konserwację anten zbiorczych oraz realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w 2025 r. dot. podziału nadwyżki bilansowej, opłat za korzystanie z urządzeń i infrastruktury - **12 uchwał**,
 3. zatwierdzenia nowych regulaminów i aneksów, uchylecia regulaminów - **9 uchwał**,
 4. wyrażenie zgody na zaciągnięcia pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego na termomodernizację - **2 uchwały**,
 5. sprawy organów Spółdzielni, sprawozdania, podział WZ - **3 uchwały**,
 6. sprawy pracownicze członków Zarządu - **12 uchwał**,
 7. przyjęcie sprawozdania finansowego - **1 uchwała**,
- Łącznie 41 uchwał**

Do najważniejszych tematów i zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2025 należy zaliczyć w szczególności:

- przyjęcie planów remontowych na rok 2026 oraz rozpatrywanie koniecznych korekt do przyjętych planów,
- przyjęcie planów finansowo-gospodarczych na 2026 r. rozpatrywanie koniecznych korekt do przyjętych planów,
- zmiany w obowiązujących w GSM regulaminach,
- zatwierdzenie opłat za monitoring indywidualny,
- analiza wyników finansowych, wykonania planu rzeczowo-finansowego, wykonania planów remontowych,
- przyjęcie sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok,
- wyrażenie zgody na zaciągnięcia pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego na termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego należącego do zasobów Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Kaszubskiej 9 oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kaszubskiej 8,

ul. Kaszubskiej 14, ul. Marusarzówny 1-5,
ul. Marusarzówny 19-23,

- analiza zaległości czynszowych,
- analiza bieżącej sytuacji GSM,
- kwestie organizacyjne Rady Nadzorczej.

KOMISJA REWIZYJNA

Skład Komisji:

1. Kazimierz Gawliczek - przewodniczący Komisji
Rewizyjnej
2. Iwona Stankiewicz - członek
3. Anna Czapska - członek
4. Jan Bandarek - członek
5. Ryszard Śnietka - członek

Komisja Rewizyjna odbyła 8 posiedzeń w tym 8 wspólnych z Komisją Gospodarczą udokumentowanych 8 protokołami.

KOMISJA GOSPODARCZA

Skład Komisji :

1. Tadeusz Kotuła - przewodniczący Komisji
Gospodarczej do 31.01.2025 r.
2. Jan Bandarek - przewodniczący Komisji
Gospodarczej od 06.05.2025 r.
2. Ryszard Śnietka - członek
4. Anna Smaluch - członek
5. Włodzimierz Pietras - członek

Komisja Gospodarcza odbyła 8 posiedzeń wspólnych z Komisją Rewizyjną udokumentowanych 8 protokołami.

Połączone Komisje Rewizyjna i Gospodarcza zajmowały się następującymi tematami:

- Omówienie wstępnych wyników finansowych działalności GSM za 2024 r.
- Omówienie korekty do planu remontowego na 2024 r.
- Omówienie wykonania planu remontowego za 2024 r.
- Omówienie korekt do planu remontowego na 2025 r.
- Omówienie wyników finansowych działalności za poszczególne kwartały 2025 r.
- Wizytacja robót realizowanych w ramach planu remontowego na 2025 r.
- Omówienie propozycji zmiany stawek na eksploatację oraz propozycji zmiany wysokości opłat za konserwację instalacji anten zbiorczych
- Omówienie propozycji zmiany stawek na fundusz remontowy od 01.01.2026 r.
- Omówienie planu rzeczowo-finansowego na 2026 r., zmiany stawek na eksploatację oraz przedstawienie schematu struktury organizacyjnej,
- Omówienie planu remontowego na 2026 r.
- Omówieniem zmian:
- Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości

opłat za lokale w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Regulaminu rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z/s w Jastrzębiu-Zdroju,
- Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej

DZIAŁALNOŚĆ BIEŻĄCA RADY część szczegółowa

STATUT

W opinii RN Statut GSM w obecnym brzmieniu, tj. po zatwierdzeniu zmian przez Walne Zgromadzenie w roku 2025 jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Ewentualne zmiany mogą dotyczyć zmian wprowadzanych przez Ustawodawcę do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

KONTYNUACJA PORZĄDKOWANIA PRZEPISÓW WEWNĘTRZNYCH

W roku 2025 RN, wprowadziła 6 aneksów w tym do:

- Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Regulaminu rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z/s w Jastrzębiu-Zdroju,
- Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych oraz porządku domowego,
- Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

Przy wprowadzaniu zmian utrzymano zasadę równoczesnej aktualizacji tekstów jednolitych.

Dodatkowo opracowano 2 nowe regulaminy:

- Regulamin zasad montażu balkonów i jego finansowania obowiązujący w zasobach Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju,
- Regulamin zakładania i utrzymywania przez specjalistyczne firmy ogrodnicze ogródków przybłokowych w zasobach Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

KONTAKT Z MIESZKAŃCAMI

Nadal podstawową i w pełni realizowaną zasadą działania Rady Nadzorczej jest jawność i przejrzystość działania Spółdzielni, w tym samej Rady. Wobec powyższego protokoły RN, jej uchwały są publikowane w e-kartotece. W opinii Rady obecne formy kontaktu z Zarządem i służbami spółdzielni nie stwarzają żadnych problemów. Również nie odnotowano zastrzeżeń pod adresem pracy administracji.

STANOWISKO RN W SPRAWIE SPRAWOZDANIA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2024 R., ADRESOWANEGO DO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW GSM.

Badanie sprawozdania finansowego GSM za 2024 r. przeprowadziła imieniu firmy audytorskiej POL-TAX 2 Sp. z o.o. biegły rewident Katarzyna Przeszło (Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 13561). Badanie zostało przeprowadzone z należytą starannością na podstawie dokumentów przesłanych drogą elektroniczną z użyciem wszelkich zabezpieczeń. Badanie to objęło kontrolę sprawozdania finansowego za 2024 r., na które składa się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **99.220.056,24 zł**

- Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. zysk netto w wysokości **1.657.013,93 zł**
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1.895.906,89 zł**
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **869.755,72 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

W podsumowaniu opinii niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Członków GSM sporządzonej w dniu 11.03.2025 r. czytamy, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

W ocenie RN wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz uzyskane wyniki finansowe i wskaźniki ekonomiczne (na poziomie bardzo zbliżonym do lat ubiegłych) świadczą o wypełnieniu przez Zarząd i RN bieżących obowiązków nałożonych ustawą o rachunkowości oraz upoważniają do przyjęcia sprawozdania finansowego przez RN i wnioskowania o jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków.

PODSUMOWANIE, WNIOSKI KOŃCOWE OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ GSM NA KONIEC ROKU SPRAWOZDAWCZEGO ORAZ OCENA PRACY ZARZĄD

W opinii Rady Nadzorczej działania Zarządu w minionym 2024 roku zasługują na ocenę pozytywną, ponieważ:

- wykonano termomodernizację 2 budynków (Kaszubska 9, Kurpiowska 8,) – tak, że łącznie prace termomodernizacyjne zostały zakończone już na 40 budynkach, w ramach programu termomodernizacji realizowanego z funduszu remontowego oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych tj. Banku PKO BP S.A oraz pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego spłacanych również tym samym odpisem na fundusz remontowy; wykorzystywane również były środki dofinansowania bezzwrotnego,
- terminowo regulowano spłaty zaciągniętych na te cele pożyczek i kredytów,
- wykonano wiele robót w ramach funduszu remontowego (szczegółowo ujętych w sprawozdaniu Zarządu).

Przy zachowaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, a jednocześnie dzięki właściwie prowadzonym działaniom

windykacyjnymi utrzymano malejący trend w kwestii poziomu zadłużenia czynszowego (obecnie wskaźnik zaległości czynszowych do naliczeń zmalał o dalszy 0,26 % i wynosi 3,52 % - w 2024 r. wynosił on 3,78 %).

O dobrym sposobie zarządzania Spółdzielnią świadczą uzyskane za 2024 rok wyniki ekonomiczne i to zarówno z działalności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, jak i z pozostałej działalności gospodarczej. Wg sprawozdania finansowego w obu przypadkach osiągnięto nadwyżki przychodów nad kosztami i wyniosły one odpowiednio:

- nadwyżka przychodów nad kosztami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 731.322,71 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 651.951,01 zł – per saldo wynosi 79.371,70 zł.
 - nadwyżka z pozostałej działalności gospodarczej po opodatkowaniu w wysokości ok. 1.657.013,93 zł.
- Warto również wspomnieć, że przez cały okres realizacji programu termomodernizacji naszych zasobów prowadzone są wewnętrzne i zewnętrzne kontrole. Wszystkie przeprowadzone kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

Wszystko to pozwala stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a podejmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą bieżące działania pozwalają rokować stabilność finansową również w przyszłym roku.

Rada ocenia pozytywnie sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe, kierując się również opinią Biegłego Rewidenta, co potwierdza podjęciem w dniu 18.03.2025 r. uchwały nr 7/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego za 2024 r. Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu - Zdroju za okres 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Mając na uwadze powyższe oraz przedstawione przez Zarząd założenia przyszłych działań Rada Nadzorcza GSM wnioskuje o zatwierdzenie przez najwyższy organ Spółdzielni – Walne Zgromadzenie GSM – sprawozdań przedstawionych przez Zarząd za 2024 rok oraz udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu, którzy aktualnie sprawują swoje funkcje.

Obecnie 3 członków Rady Nadzorczej kończy swą pierwszą trzyletnią kadencję rozpoczętą w 2023 r. Czwarty członek RN złożył rezygnację z dniem 21.07.2024 r. Przez cały ten czas RN wypełniała swe obowiązki określone w Statucie i Regulaminie RN.

W imieniu Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju zwracamy się do Walnego Zgromadzenia GSM z wnioskiem o przyjęcie niniejszego sprawozdania.

Jastrzębie Zdrój, dnia 18 marca 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie na posiedzeniu w dniu 18.03.2025 r.

Głosowało: 8 osób
Za: 8 osób
Przeciw: 0 osób
Wstrzymało się: 0 osób

Sprawozdanie Zarządu z działalności Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2025

Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu-Zdroju zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod nr 0000106453.

Spółdzielnia jest podatnikiem podatku VAT o nadanym numerze identyfikacji podatkowej NIP 633-000-44-70.

Podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu.

Na dzień 31.12.2025 r., zasoby Spółdzielni znajdowały się wyłącznie na terenie miasta Jastrzębia-Zdroju.

1) Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni, działalnością Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju w roku sprawozdawczym kierował trzyosobowy Zarząd w następującym składzie:

- mgr Gerard Weychert - Prezes Zarządu
- inż. Radosław Pluta - Zastępca Prezesa Zarządu
- mgr Agnieszka Cichoń - Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy

2) Przeciętne zatrudnienie na koniec roku obrachunkowego przedstawiało się następująco:

	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	52,042 etatów	50,042 etatów	48,917 etatów
Pracownicy na stanowiskach robotniczych:			
- konserwatorzy i pracownicy akordowi	33,292 etatu	30,958 etatu	27,666 etatu
- sprzątacze posesji	44,604 etatu	41,656 etatu	37,250 etatu
Ogółem	129,938 etatu	122,656 etatu	113,833 etatu

3) Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2025 r. wyniosła 6 583,86 zł/etat bez członków Zarządu tj. 73,69% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw.

Zgodnie z danymi GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w odniesieniu całorocznym w 2025 r. wynosiło 8 934,98 zł.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Zasoby Spółdzielni

	Rok 2024	Rok 2025
a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	372 797,43 m ²	372 797,43 m ²
w tym: lok. mieszk. bez najmów	370 279,67 m ²	370 620,39 m ²
w tym: odrębna własność	172 203,54 m ²	173 595,63 m ²
b) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	19 362,88 m ²	19 362,88 m ²
c) powierzchnia użytkowa garaży	558,40 m ²	558,40 m ²
Razem powierzchnia	392 718,71 m²	392 718,71 m²
d) ilość budynków wielorodzinnych	98 szt.	98 szt.
e) ilość mieszkań w budynkach	7 319 szt.	7 319 szt.
f) ilość pawilonów wolnostojących	19 szt.	19 szt.
g) ilość garaży	34 szt.	34 szt.

W roku sprawozdawczym w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych ubyto spółdzielni 1 392,09 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych (28 mieszkań).

Efektom ustanowienia odrębnej własności lokali jest także zmniejszenie powierzchni gruntu. Z tytułu wyodrębnienia mieszkań ubyto spółdzielni 1 974,00 m². Na dzień 31.12.2025r. powierzchnia gruntu wynosiła: 318 340,80 m².

W 2025 roku spisano 28 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na łączną powierzchnię użytkową: 1 392,09 m².

W zasobach Spółdzielni w latach 2024-2025 wg danych własnych, zamieszkiwało odpowiednio: 13 460 osób, 13 308 osób.

W roku sprawozdawczym zasoby GSM obsługiwały dwie administracje,

tj.: Administracja nr 1 oraz Administracja nr 2.

Siedziby Administracji w roku 2025 mieściły się:

Administracja nr 1

- ul. Pomorska 15A - pawilon użytkowy nr 32
- ul. Marusarzówny 7

Administracja nr 2

- ul. Katowicka 3A, 3C - pawilon użytkowy nr 622
- ul. Opolska 1; 1A-E - pawilon użytkowy nr 723

Do zakresu działania administracji przypisane są budynki i tereny zlokalizowane na następujących osiedlach i ulicach:

Administracja nr I:

- rejon z siedzibą przy ul. Pomorskiej 15A
– ul. Śląska, Kaszubska, Kurpiowska, Łowicka, Pomorska,
- rejon z siedzibą przy ul. Marusarzówny 7
– ul. Marusarzówny, Kusocińskiego, 1000-lecia, Armii Krajowej.

Administracja nr II:

- rejon z siedzibą przy ul. Opolskiej 1; 1A-E
– ul. Opolska, Poznańska, Wrocławska, Wrzosowa, Piastów, Kopernika, 1 Maja.
- rejon z siedzibą przy ul. Katowickiej 3A, 3C
– ul. Katowicka, Krakowska, Jasna.

II. Przedstawienie wysokości stawek przeliczeniowych kosztu jednostki na m² powierzchni użytkowej, które obowiązywały (do porównania) w roku 2024 i 2025.

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2024 pow. na dzień 31.12.2024 r. 372 797,43 m ²		Rok 2025 pow. na dzień 31.12.2025 r. 372 797,43 m ²	
			Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność	Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność
1	Eksploatacja podstawowa	m ²	członkowie i nie członkowie od 2,26 do 3,41	członkowie i nie członkowie od 2,26 do 3,41	członkowie i nie członkowie od 2,46 do 3,87	członkowie i nie członkowie od 2,46 do 3,87
			od 01.03.2024 r.		od 01.04.2025 r.	
			od 2,46 do 3,87	od 2,46 do 3,87	od 2,46 do 3,97	od 2,46 do 3,97
			od 01.12.2025 r.		od 2,46 do 4,35	od 2,46 do 4,35
2	Energia elektryczna dla części wspólnych nieruchomości	m ²	od 0,05 do 0,42	od 0,05 do 0,42	od 0,01 do 0,30	od 0,01 do 0,30
3	Podatek od nieruchomości	m ²	od 0,13 do 0,27	opłata do Urzędu Miasta	od 0,14 do 0,31	opłata do Urzędu Miasta
4	Podatek od części wspól.	m ²	0,01	opłata do Urzędu Miasta	od 0,01 do 0,02	opłata do Urzędu Miasta
5	Fundusz remontowy	m ²	od 1,70 do 3,60 od 01.02.2024 r. od 2,70 do 4,90	od 1,70 do 3,60 od 01.02.2024 r. od 2,70 do 4,90	od 2,70 do 4,90 od 01.04.2025 r. od 2,70 do 4,90	od 2,70 do 4,90 od 01.04.2025 r. od 2,70 do 4,90
6	Domofon	mieszkanie	2,10 od 01.04.2024 r. 2,35	2,10 od 01.04.2024 r. 2,35	2,35	2,35
7	Antena RTV	mieszkanie	1,90 od 01.04.2024 r. 2,20	1,90 od 01.04.2024 r. 2,20	2,20 od 01.09.2025 r. 1,90	2,20 od 01.09.2025 r. 1,90
8	Woda i kanalizacja	m ³	do 04.01.2024 r. 12,93 od 05.01.2024 r. 15,03	do 04.01.2024 r. 12,93 od 05.01.2024 r. 15,03	do 04.01.2025 r. 15,03 od 05.01.2025 r. 16,07	do 04.01.2025 r. 15,03 od 05.01.2025 r. 16,07
9	Przyłącze wodne	mieszkanie	0,38-2,57 i 35,96	0,38-2,57 i 35,96	0,40-2,67 i 30,19	0,40-2,67 i 30,19
10	Wywóz nieczystości	osoby	33,80 od 01.04.2024 r. 30,00	33,80 od 01.04.2024 r. 30,00	30,00 od 01.07.2025 r. 34,00	30,00 od 01.07.2025 r. 34,00
11	Centralne ogrzewanie	m ³	od 5,45 do 9,45	od 5,45 do 9,45	5,45-9,45 od 01.09.2025 r. od 5,45 do 9,50	5,45-9,45 od 01.09.2025 r. od 5,45 do 9,50
12	Stawki najmu	m ²	zgodnie z umową najmu	-	zgodnie z umową najmu	-

III. Przychody roczne służące pokryciu kosztów na budynki w układzie wnoszonych składników opłaty czynszowej wynoszą:

Składniki opłaty czynszowej	Przychód roczny	Śr. stawka w zł/m ² p.u./m-c	% udział w sumie przychodów
Eksploatacja, podatki, konserwacja, utrzymanie urządzeń i części wspólnych	17 586 926,63	3,93	23,11%
Odpis na fundusz remontowy	16 087 619,79	3,60	21,14%
Eksploatacja domofonów	201 066,02	0,04	0,26%
Eksploatacja anten	183 481,20	0,04	0,24%
Montaż i odczyt wodomierzy radiowych	285 669,65	0,06	0,38%
Montaż i konserwacja monitoringu wraz ze szlabanem	65 761,80	0,01	0,09%
Media w tym:	41 679 606,22		54,78%
- centralne ogrzewanie	27 525 669,28	6,15	36,19%
- woda	8 349 465,87	1,87	10,97%
- wywóz nieczystości	5 126 175,00	1,15	6,73%
- energia elektryczna	678 296,07	0,15	0,89%
Razem	76 090 131,31		100,00%

Z przedstawionych danych liczbowych wynika, że największe obciążenie stanowią opłaty na pokrycie kosztów dostarczanych do budynków mediów.

W roku sprawozdawczym stawki opłat na eksploatację podstawową na 27 nieruchomościach pozostały na tym samym poziomie, na 10 nieruchomościach zwiększyły się, a na 2 nieruchomościach się zmniejszyły. Mieszkańcy posiadający spółdzielcze prawo do lokalu wnosili stawkę opłaty na podatek od nieruchomości w ramach czynszu mieszkaniowego w wysokości wynikającej z ponoszonych z tego tytułu kosztów na daną nieruchomość, z kolei właściciele lokali opłatę tą wnosili do Urzędu Miasta. Natomiast podatek od części wspólnych w wysokości od 0,01 zł/m² do 0,02 zł/m² wnosili wszyscy mieszkańcy, za wyjątkiem właścicieli lokali, którzy podatek ten wnosili do Urzędu Miasta.

W 2025 roku stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego wynosiła: do 30.06.2025 r. – 30,00 zł/os/mies., natomiast od 01.07.2025 r. – 34,00 zł/os/mies. Przypominamy, że w ramach opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia realizuje większość zadań mających na celu należyte utrzymanie zasobów. Do zadań tych należą między innymi koszty:

- przeglądy budynków (budowlane, elektryczne, gazowe, kominiarskie),
- naprawa i konserwacja budynków oraz placów zabaw,
- naprawa i konserwacja dźwigów osobowych,
- koszenie trawy i cięcie żywopłotów,
- odśnieżanie,
- wycinka drzew i korekcyjne prześwietlanie drzew,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- deratyzacja,
- i inne.

W wyniku stale rosnących cen materiałów, usług, energii itp., co roku następuje wzrost większości pozycji kosztowych eksploatacji. Natomiast rosnące wymagania ustawodawców i mieszkańców przyczyniają się do wydatkowania niemałych środków finansowych.

Poniżej przedstawiamy niektóre istotne pozycje kosztowe finansowane eksploatacją z podaniem ich rocznego kosztu:

Rodzaj kosztu	2024 rok	2025 rok	% wzrost / spadek roku 2025 do 2024
Koszenie traw, cięcie żywopłotów i krzewów	592 911,07	519 087,16	-12,45%
Wycinka i prześwietlanie drzew	77 919,18	112 421,86	44,28%
Zużycie materiałów techn. na budynkach	71 684,99	72 754,96	1,49%
Dezynfekcja, deratyzacja	35 359,65	41 512,53	17,40%
Usługi kominiarskie	204 145,92	221 326,56	8,42%
Konserwacja sieci elektrycznej i instalacji odgromowej	426 255,20	482 692,87	13,24%
Konserwacja sieci gazowej	220 979,78	204 282,58	-7,56%
Koszty napraw i konserwacji budynków i placów zabaw	907 613,65	1 191 856,47	31,32%
Utrzymanie zimowe	270 590,78	334 822,98	23,74%
Utrzymanie sprzętaczy posesji	3 763 258,42	3 875 951,13	2,99%
Energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice)	529 436,76	566 346,01	6,97%
Dźwigi osobowe	649 250,31	650 663,89	0,22%
Pogotowie awaryjne (314 interwencje)	158 004,00	165 571,56	4,79%
Suma	7 907 409,71	8 439 290,56	6,73%

Monitoring budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem oraz szlabany z monitoringiem wjazdu na parking

System monitoringu w budynku mieszkalnym zakładany jest na wniosek użytkowników lokali zamieszkujących w danym budynku lub klatce budynku na koszt użytkowników wszystkich lokali i ma na celu nadzór nad miejscami mającymi szczególne znaczenie dla bezpieczeństwa, czyli ciągami komunikacyjnymi, parkingami itp.

Zasady i tryb zakładania i eksploatacji systemu monitoringu w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu określa „Regulamin monitoringu budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem obowiązujący w zasobach GSM w Jastrzębiu-Zdroju” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą nr 54/2014 z dnia 05.08.2014 r. wraz ze zmianami.

Koszty ponoszone przez użytkowników lokali z tytułu monitoringu w budynku kształtują się różnie, gdyż są one uzależnione od ilości zamontowanych kamer oraz ilości lokali mieszkalnych w danym budynku. Okres spłaty wynosi od 2 do 3 lat. W roku sprawozdawczym zamontowano w zasobach GSM system monitoringu w kolejnych budynkach mieszkalnych, tj.:

Nr nieruch.	Adres	Ilość kamer	Koszt montażu (zł brutto)	Konserwacja stawka/miesz. (zł brutto)	Roczny koszt konserwacji (zł brutto)	Montaż stawka/miesz. (zł brutto)
29	Marusarzówny 11	9	13 932,00	do 31.10.2025 r. 6,74 od 01.11.2025 r. 9,12	3 768,16	13,19
6	Śląska 91	4	5 950,00	10,74	1 933,32	16,53
30	Marusarzówny 4	8	10 692,00	8,04	3 743,04	12,38
24	Katowicka 11	12	15 876,00	9,77	5 156,40	15,03
39	Opolska 4	12	15 876,00	9,77	5 156,40	15,03

System szlabanów automatycznych wraz z monitoringiem wjazdu zakładany jest na wniosek użytkowników lokali zamieszkujących w daną nieruchomość, a koszt użytkowników wszystkich lokali i ma na celu nadzór nad wjazdem pojazdów na parking. Zasady i tryb zakładania systemu szlabanów automatycznych z monitoringiem wjazdu na parking określają zapisy odrębnych umów sporządzanych przez dział techniczny na każdy system szlabanów z osobna.

Koszty ponoszone przez użytkowników lokali z tytułu montażu i konserwacji szlabanów automatycznych z monitoringiem wjazdu na parking kształtują się różnie, gdyż są one uzależnione od ilości zamontowanych kamer, szlabanów oraz ilości lokali mieszkalnych danej nieruchomości. Okres spłaty wynosi od 2 do 3 lat. W roku sprawozdawczym zamontowano w zasobach GSM system szlabanów automatycznych z monitoringiem wjazdu na kolejnych nieruchomościach, tj.:

Nr nieruch.	Adres	Ilość kamer	Koszt montażu (zł brutto)	Konserwacja stawka/miesz. (zł brutto)	Roczny koszt konserwacji (zł brutto)	Montaż stawka/miesz. (zł brutto)
20	Wrzosowa 2-12	2	39 512,00	10,25	6 000,00	18,29
1	Śląska 10	2	44 280,00	8,79	7 380,00	19,77

Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 27 525 669,28 zł.

Są one rozliczane zgodnie z obowiązującym w GSM regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą Nr 39/2006 z dnia 20.06.2006 r. wraz z aneksami. tj.: na poszczególne budynki w okresie rocznym liczącym od 01.07. do 30.06. następnego roku, a nie za rok kalendarzowy.

W roku sprawozdawczym zaliczka na c.o. uległa zmianie od 01.07.2025 r. na budynku przy ul. Katowickiej 15-17 oraz od 01.09.2025 na budynku przy ul. Kopernika 17.

Zaliczki na c.o. w 2025 r. kształtowały się na poziomie od 5,45 zł/m²/m-c do 9,50 zł/m²/m-c. Faktyczne koszty centralnego ogrzewania w 2025 r. na poszczególnych budynkach kształtowały się następująco:

- Średni koszt c.o. w Spółdzielni – 6,15 zł/m²/m-c
- max. koszt c.o. – 8,80 zł/m²/m-c
- min. koszt c.o. – 4,51 zł/m²/m-c

Po upływie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a faktycznymi kosztami przypadającymi na poszczególne lokale w danym budynku.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło. Spółdzielnia nie ma wpływu na wzrost kosztów centralnego ogrzewania, gdyż wynikają one z taryf ciepła zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki. Spółdzielnia może jedynie wpłynąć na zmniejszenie zużycia ciepła i obniżenie mocy zamówionej, a w rezultacie obniżyć koszty c.o. poprzez prowadzenie robót termomodernizacyjnych. Oszczędności w zużyciu ciepła uzyskane w wyniku ocieplenia budynków przekładają się na oszczędności finansowe użytkowników lokali – niższe opłaty za ciepło.

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w 2025 roku wynosiły 8 349 465,87 zł.

Zużycie wody wynikające ze wskazań wodomierzy głównych na budynkach w 2025 r. wynosiło 525 513,00 m³ i w porównaniu do roku 2024 (530 669,03 m³) zmalało o 0,97 %.

Na koniec roku sprawozdawczego 12 mieszkań było bez liczników wody, a 12 osób rozliczanych według ryczaftu, który wynosi 10 m³/os/m-c. W lokalach mieszkalnych zamontowane wodomierze modułem radiowym spełniają określone warunki, takie jak: muszą być sucho bieżne, o klasie dokładności H (MID) R100 oraz V (MID) R50 i o przepływie nominalnym Qn 1,56 m³/h. W lokalach mieszkalnych zamontowanych jest 9 213 szt. wodomierzy z modułem radiowym.

Rozliczeniu podlega zarówno niedobór jak i nadwyżka wody, która jest rozliczana do powierzchni użytkowej nieruchomości, na której powstał niedobór/nadwyżka tj. zmniejszy lub zwiększy koszty eksploatacji. W roku 2025 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków były rozliczane co cztery miesiące tj. w okresach: styczeń-kwiecień, maj-sierpień, wrzesień-grudzień.

Wywóz nieczystości

W roku sprawozdawczym stawka opłaty za wywóz odpadów wynosiła: do 30.06.2025 r. 30,00 zł/os./mies. – Uchwała Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr II.10.2024 z dnia 29.02.2024 r., a od 01.07.2025 r. 34,00 zł/os./mies. – Uchwała Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr VI.53.2025 z dnia 29 maja 2025 r.

Lokale użytkowe

Spółdzielnia posiada lokale użytkowe własne mieszczące się w 19 pawilonach wolnostojących, które wynajmowane są na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej. Spółdzielnia posiada też 18 garaży wolnostojących stanowiących mienie Spółdzielni oraz 16 miejsc stanowiskowych garażowych w budynku mieszkalnym (ul. Krakowska 14-24) stanowiące mienie tej nieruchomości.

Lokale użytkowe w pawilonach wolnostojących oraz garaże wolnostojące generują przychód gospodarczy z działalności Spółdzielni, który służy wszystkim członkom Spółdzielni. Natomiast pomieszczenia wspólnego użytkowania w budynkach mieszkalnych oraz miejsca postojowe, garażowe wynajmowane na podstawie umów najmu, generują przychody z nieruchomości, które podlegają podziałowi tylko na te nieruchomości, które je generują.

CZŁONKOWIE

W roku sprawozdawczym 2025 Spółdzielnia liczyła 8 713 członków. Na dzień 31.12.2025 r. tytuły prawne do mieszkań przedstawiały się następująco:

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych: 3 864 mieszkań
- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych: 122 mieszkań
- odrębna własność do lokali: 3 295 mieszkań
- umowy najmu: 38 mieszkań

Na dzień 31 grudnia 2025 r. w GSM pozostawało 27 osób, które posiadały orzeczone wyroki z zasądzonym lokalem socjalnym.

W 2025 r. przejęto 12 lokali mieszkalnych (w tym cztery wskutek eksmisji komorniczej). W 2025 r. ustanowiono 28 odrębnych własności lokali mieszkalnych. W 2025 r. Sekcja Przekształceń Praw i Spraw Członkowskich wystawiła 398 zaświadczeń (do kancelarii notarialnych, sądu, urzędu skarbowego, banku i innych instytucji). W 2025 r. zorganizowano i przeprowadzono łącznie 14 przetargów nieograniczonych, w tym: 9 na zapewnienie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokali mieszkalnych i 5 na najem lokali mieszkalnych.

W analizowanym roku sprawozdawczym, do grona członków Spółdzielni przystąpiły 392 osoby.

Za osoby, które mają wyroki o eksmisję z zasądzonym prawem do lokalu socjalnego, Miasto jako właściwy organ wykonawczy regulowało w 2025 roku czynsz, tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych.

W 2025 r. Spółdzielnia podpisała umowę najmu lokali mieszkalnych z Urzędem Miasta w Jastrzębiu-Zdroju na łączną kwotę 375 000,00 zł.

Windykacja należności

W minionym roku, dział finansowo-księgowy (EFK), wystosował 1 825 wezwań do zapłaty do osób z jedno-, dwumiesięcznym zadłużeniem czynszowym, z zadłużeniem powyżej trzech miesięcy oraz do osób, u których zaległość w kwocie minimum 100,00 zł, utrzymywała się przez okres minimum 6-ciu miesięcy.

W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., do działu finansowo-księgowego wpłynęły łącznie 9 pism dłużników, którzy zwracali się do Zarządu GSM z różnymi prośbami, związanymi ściśle z ich sytuacją finansową w Spółdzielni. Części z nich – 3 osobom, nie wyrażono zgody na spłatę zadłużenia na proponowanych przez nich warunkach, z różnych powodów,

przeważnie z uwagi na brak wiarygodności tych osób – większość z nich wcześniej nie wywiązała się z zawartej ze Spółdzielnią umowy, dotyczącej spłaty zadłużenia czynszowego. Wśród ww. 9 pism, 6 stanowią pisma do Zarządu, gdzie wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. Zatem do realizacji przyjętych zostało łącznie 6 pism dłużników z czego 6 osób wywiązuje się ze złożonych deklaracji.

Dodatkowo podajemy ilość wysłanych wezwań przedsądowych za 2025 rok:

- Ilość lokali, których dotyczyło wezwanie przedsądowe – 110;
- Ilość osób, do których wezwanie zostało wysłane – 172.

W roku 2025, dział finansowo-księgowy przygotował i przekazał do działu radców prawnych 91 załączników do pozwów o nakaz zapłaty.

W przedstawianym okresie sprawozdawczym do Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju, przekazano 83 pozwy w celu uzyskania nakazu zapłaty za zaległości czynszowe na kwotę 573 262,86 zł, z tego doręczonych do GSM zostało ogólnie 79 nakazów zapłaty, na łączną kwotę 544 244,43 zł. Spłacono i zakończono 18 spraw, na łączną kwotę 130 836,80 zł. Skierowano również 2 pozwy w celu uzyskania wyroków o eksmisję.

Analiza zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń czynszowych za rok 2025 - ogólna wartość zaległości:

Analizowany rok	Naliczenia czynszu na lokalach mieszkalnych	Ogólna wartość zaległości czynsz. na lokalach mieszkal.	Udział procentowy ogólnych zaległości czynszu
2025	74 324 042,53 zł	2 616 113,30 zł	3,52
2024	70 411 558,41 zł	2 663 808,42 zł	3,78
2023	64 740 446,06 zł	2 676 539,63 zł	4,13

Wskaźnik ogólnej wartości zaległości za rok 2025, wynosi 3,52% i zmalał o 0,26% w stosunku do roku 2024.

Na 31.12.2025 r., salda wszystkich dłużników są zinwentaryzowane i objęte stosownymi działaniami windykacyjnymi przez dział finansowo-księgowy i dział radców prawnych.

PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju sporządzone zostało sprawozdanie finansowe, na które zgodnie z załącznikiem nr 1 do w/w ustawy składają się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r.,
- Rachunek zysków i strat sporządzony w wariantcie porównawczym,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Informacja dodatkowa wraz z załącznikami,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.

Na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2025 rok Rada Nadzorcza, Uchwałą nr 28/2021 z dnia 26.10.2021 r., wybrała POL-TAX2 Sp. z o. o., ul. ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5, 04-187 Warszawa.

Bilans, który został sporządzony na dzień 31.12.2025 r. przedstawia stan aktywów i pasywów w kwocie 99 220 056,24 zł.

Bilans to zestawienie środków, którymi dysponuje Spółdzielnia, określających jej sytuację majątkową (Aktywa), oraz funduszy własnych i zobowiązań Spółdzielni, finansujących jej działalność (Pasywa).

Bilans – sporządzony na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024 r.	Na dzień 31.12.2025r.
I	AKTYWA		
1.	Wartości niematerialne i prawne	6 904,06	19 967,45
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	31 460 859,86	29 699 357,71
3.	Należności długoterminowe		
4.	Inwestycje długoterminowe w nieruchomości		
5.	Długoter. rozlicz. międzyokresowe	36 033 208,63	39 761 770,96
6.	Zapasy	120 520,13	96 807,34
7.	Należności krótkoterminowe	2 609 072,35	2 615 273,15
8.	Inwestycje krótkoterminowe	20 088 887,31	19 219 131,59
9.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 108 799,53	7 807 748,04

Razem aktywa	97 428 251,87	99 220 056,24
II PASYWA		
1. Kapitał (fundusz) własny w tym:	47 240 037,61	45 344 130,72
- kapitał (fundusz) podstawowy	29 726 546,40	28 099 464,57
- kapitał zapasowy	16 018 301,28	15 934 711,89
- kapitał z aktualizacji wyceny	228 950,31	228 950,31
- zysk z lat poprzednich	-576 009,98	-576 009,98
- zysk netto	1 842 249,60	1 657 013,93
2. Rezerwy na zobowiązania	2 117 721,00	2 361 440,00
3. Zobowiązania długoterminowe	19 641 764,68	21 704 717,28
4. Zobowiązania krótkoterminowe	23 655 445,20	25 703 214,13
5. Rozliczenia międzyokresowe	4 773 283,38	4 106 554,11
Razem pasywa	97 428 251,87	99 220 056,24

W roku sprawozdawczym na majątku Spółdzielni wystąpiły poniższe zmiany:

w majątku trwałym	In plus	1 980 123,57
w majątku obrotowym	In minus	-188 319,20
różnica	In plus	1 791 804,37

Wzrost nastąpił w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, związany z rozliczeniem termomodernizacji kolejnych ocieplonych budynków, regularną spłatą pożyczek i kredytów.

Zmniejszenie majątku obrotowego Spółdzielni związany jest przede wszystkim ze spadkiem wartości zapasów – zmniejszeniem materiałów w magazynie w związku z ograniczeniem działania grupy remontowej oraz zmniejszeniem środków pieniężnych.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym. Jest to przedstawienie przychodów i kosztów ogółu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Rachunek ten zamyka się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 731 322,71 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 651 951,01 zł – per saldo wynosi 79 371,70 zł,
- nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości netto 1 657 013,93 zł.

Wynik ten jest poddany pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd proponuje następujący podział tegorocznego wyniku:

- 1 405 304,92 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego,
- 251 709,01 zł pożyczki nieruchomości budynkowych, które sobie ten wynik wypracowały.

Przychody i koszty mające wpływ na osiągnięte wyniki przedstawia poniższa tabela.

PRZYCHODY

Lp. Wyszczególnienie	Rok 2024	Rok 2025
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	73 840 205,49	78 054 494,89
II. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	3 025 016,37	1 856 738,33
III. Przychody netto ze sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IV. Pozostałe przychody operacyjne	779 952,88	754 051,54
V. Przychody finansowe	935 605,36	892 297,79
Ogółem przychody w rachunku zysków i strat	78 580 780,10	81 557 582,55

KOSZTY

Lp. Wyszczególnienie	Rok 2024	Rok 2025
I. Rodzaje kosztów:		
Amortyzacja	126 808,53	121 452,57
Zużycie materiałów i energii w tym:	35 938 049,15	38 574 561,31
- zużycie materiałów	1 547 536,96	827 249,09
- centralne ogrzewanie	25 678 076,19	28 552 015,01
- energia elektryczna	680 623,41	757 065,36
- woda	8 031 812,59	8 438 231,85
Usługi obce	5 122 179,19	5 836 784,21
Podatki i opłaty	6 893 237,69	7 051 293,06
Wynagrodzenia	10 715 176,17	10 612 342,98
Ubezpiecz. społeczne i inne świadczenia	2 310 182,64	2 344 525,14
Pozostałe koszty rodzajowe w tym:	16 174 292,89	16 600 749,94
- ubezpieczenia majątkowe i podatkowe	354 084,06	394 281,00
- podróże służbowe, delegacje, bilety	3 363,54	1 240,20
- składka na KRS	550,00	550,00
- odpis na fundusz remontowy	15 768 650,53	16 087 619,79

II. Pozostałe koszty operacyjne	493 486,60	565 964,41
III. Koszty działalności finansowej	134 708,09	103 400,57
IV. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
V. Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego	2 806 760,19	2 536 766,52
VI. Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego	153 807,07	153 302,25
VII. Podatek dochodowy	392 148,00	393 587,00
VIII. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	1 244 516,92	731 322,71
IX. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	153 302,25	651 951,01
Ogółem koszty z rachunku zysków i strat	76 738 530,50	79 900 568,62
Wynik netto	1 842 249,60	1 657 013,93

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych to ocena kondycji finansowej jednostki w ujęciu dynamicznym. Sprawozdanie to dostarcza informacji o zdarzeniach finansowych, które miały miejsce w trakcie roku bilansowego i o wpływie tych zdarzeń na wpływ lub wypływ środków pieniężnych posiadanych przez Spółdzielnię. Sprawozdanie to, pozwala nam ocenić źródła pochodzenia środków finansowych oraz kierunki ich wykorzystania. Zgodnie z art. 48b ust. 3 ustawy o rachunkowości należy badać przepływy środków pieniężnych pod kątem trzech sfer działalności:

- działalności operacyjnej,
- działalności inwestycyjnej,
- działalności finansowej.

Lp. Wyszczególnienie za okres od 01.01. - 31.12.2025 r.

1. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	wartość ujemna	- 2 822 317,50
2. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	wartość ujemna	- 89 944,73
3. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	wartość dodatnia	+ 2 042 506,51
4. Zmiana stanu środków pieniężnych (1+2+3)	wartość ujemna	- 869 755,72
5. Środki pieniężne na 01.01.2025 r.		20 088 887,31
6. Środki pieniężne na 31.12.2025 r.		19 219 131,59

Stan środków pieniężnych spadł o 869 755,72 zł w stosunku do roku ubiegłego.

Fundusze w Spółdzielni

W Spółdzielni mieszkaniowej fundusze, dzielą się na:

- fundusz podstawowy – prezentowany w Bilansie w pasywach w poz. A.I.,
- fundusz zapasowy – prezentowany w Bilansie w pasywach w poz. A.IV.

Poniżej, w tabelce prezentujemy procentowy udział poszczególnych funduszy do całości funduszy własnych:

KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY w tym:	44 263 126,77	100,00%
<i>Kapitał podstawowy w tym:</i>	28 099 464,57	63,48%
1. Fundusz udziałowy	724 670,50	1,63%
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 301 314,54	2,94%
3. Fundusz wkładów budowlanych	26 073 479,53	58,91%
<i>Kapitał zapasowy w tym:</i>	15 934 711,89	36,00%
1. Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 526 757,11	5,71%
2. Fundusz zasobowy	13 407 954,78	30,29%
Fundusz z aktualizacji wyceny	228 950,31	0,52%

Informacja w sprawie spłaty pożyczek i kredytu zaciągniętego na termomodernizację od 2012 roku do 31.12.2025 r.

Do 31.12.2025 roku spłacono zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, następujące pożyczki i kredyty:

Wyszczególnienie	Ogólna wartość przyznanej pożyczki lub kredytu	Spłata w latach 2012-2022	Umorzenie pożyczek 2018-2024	Spłata w 2023 r.	Spłata w 2024 r.	Spłata w 2025 r.	Pozostało do spłaty wg stanu na 31.12.2025 r.
Kredyt inwestorski "Nasz Remont" z PKO BP S.A. na termomodernizację	43 793 503,88	18 587 621,92		1 526 316,14	4 272 292,53	1 974 392,91	17 432 880,38
Pożyczka z WFOŚiGW na termomodernizację	16 241 758,00	10 144 121,55	1 635 971,55	604 658,10	591 300,00	511 203,80	2 754 503,00
Pożyczka z BGK na termomodernizację	2 669 145,40					22 242,86	2 646 902,54
Razem	62 704 407,28	28 731 743,47	1 635 971,55	2 130 974,24	4 863 592,53	2 507 839,57	22 834 285,92

Wszelkie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek Spółdzielnia spłaca terminowo.

Podsumowanie sprawozdania finansowego

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy, a mianowicie:

- Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- Ustawy o podatku od towarów i usług,
- Ustawy o opłatach i podatku lokalnym,
- Wewnętrzne regulaminy.

Przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego dostarczy wystarczającą podstawę do wydania sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta, które może być przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI**Przychody funduszu remontowego**

BO 2025 rok	4 186 786,52 zł
Fundusz remontowy budynków mieszkalnych	12 989 054,91 zł
Razem	17 175 841,43 zł

Przychody funduszu remontowego z podziałem na:	Wartość	Procentowy udział
BO 2025 rok	4 186 786,52 zł	24,38 %
a) Odpis na fundusz remontowy w tym: Odpis z lokali mieszkalnych	16 052 501,41 zł	72,51 %
b) Nadwyżka bilansowa netto za rok 2024	500 000,00 zł	2,91 %
c) Dopłata nie członków spółdzielni nie korzystających z nadwyżki bilansowej za rok 2019-2022, 2024	35 118,38	0,20 %
d) Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja obciążenia roczne tytułem spłaty ocieplenia budynków (konto 857)	- 3 598 564,88 zł	
Ogółem przychody	17 175 841,43 zł	100,00 %
Minus wydatki	13 620 774,64 zł	
Stan funduszu na 31.12.2025 r.	3 555 066,79 zł	

Wydatki funduszu remontowego

W ramach posiadanych środków finansowych spółdzielnia wykonała w 2025 r. roboty o wartości **13 620 774,64 zł**.

Rodzaje robót finansowanych z funduszu remontowego zostały przedstawione w tabeli.

Rodzaj wydatków	Kwota	Procentowy udział w wydatkach
Remont instalacji elektrycznej, anten, inst. odgromowej	786 896,08 zł	5,78 %
Remont inst. gazowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, remont przykanalików	801 190,27 zł	5,88 %
Remont schodów terenowych, chodników	195 462,09 zł	1,44 %
Remont kominów, montaż nasad kominowych	227 724,48 zł	1,67 %
Remont daszków wejściowych i dachów	661 233,34 zł	4,85 %
Remont posadzek i balustrad balkonowych	2 986 906,73 zł	21,93 %
Projekty budowlano-wykonawcze	54 440,00 zł	0,40 %
Remont instalacji domofonów	227 538,00 zł	1,67 %
Wykonanie prac związanych z zaleceniami PSP zabezpieczenia p.poż.	987 401,41 zł	7,25 %
Docieplenie elewacji balkonowej wraz z remontem posadzek i rozbiórką żelbetowych belek elewacyjnych	2 979 629,48 zł	21,88 %
Wykonanie izolacji ścian fundamentowych z drenem odwadniającym	182 329,41 zł	1,34 %
Budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych przed wejściem do budynku oraz dofinansowanie do platformy przyschodowej	304 864,00 zł	2,24 %
Modernizacja dźwigów osobowych	340 200,00 zł	2,50 %
Roboty ogólnobudowlane	2 884 959,35 zł	21,18 %
Razem	13 620 774,64 zł	100,00 %

Na remonty w pawilonach użytkowych - lokale w najmie wydatkowano w 2025 roku kwotę 583 849 18 zł. W ramach tych prac wykonano m.in.:

paw. nr 2 ul. Mazurska		
• remont pomieszczenia część wspólna łącznik	koszt robót	7 159,52 zł
• do lokalu kosmetycznego Diament	koszt robót	8 196,00 zł
• wymiana drzwi wejściowych do lokalu		
paw. nr 3 ul. Śląska		
• wykonanie ocieplenia ścian elewacji pawilonu	koszt robót	175 710,20 zł
paw. nr 5 ul. A. Krajowej		
• częściowe krycie dachu	koszt robót	9 555,53 zł
paw. nr 21 ul. Marusarzówny		
• odnowienie terenu otoczenia pawilonu	koszt robót	10 665,00 zł
• wymiana drzwi wejściowych do lokalu Pub Retros	koszt robót	7 090,04 zł
• częściowe krycie dachu z konserwacją		
• obróbkę blacharskich	koszt robót	10 639,15 zł
paw. nr 23 ul. B. Czecha		
• remont kanalizacji sanitarnej	koszt robót	38 416,58 zł
• montaż głównego wyłącznika prądu	koszt robót	8 466,68 zł
paw. nr 32 ul. Pomorska		
• wymiana stolarki okiennej w lokalu Szkoła Tańca	koszt robót	11 020,00 zł
• wymiana drzwi wejściowych do lokalu Szkoła Tańca	koszt robót	7 780,00 zł
• wymiana poziomów inst. co. wraz z montażem grzejników	koszt robót	9 423,71 zł
paw. nr 621 ul. Krakowska		
• wymiana drzwi wejściowych do lokalu Stolarsnia	koszt robót	8 123,00 zł
paw. nr 623 ul. Katowicka		
• remont kanalizacji sanitarnej w lokalu Gastro- Clinic	koszt robót	4 644,48 zł
paw. nr 722 ul. Opolska		
• remont pomieszczeń pawilonu na potrzeby ośrodka kuratorskiego	koszt robót	179 434,33 zł
• projekt zmiany sposobu użytkowania lokalu na potrzeby ośrodka kuratorskiego	koszt robót	9 000,00 zł
paw. nr 723 ul. Opolska		
• remont kanalizacji deszczowej seg. E	koszt robót	11 335,58 zł
• wymiana balustrady schodowej w klatce w pawilonie wejście	koszt robót	12 200,00 zł
• do pomieszczeń sali zabaw Magiczna Kraina		
paw. nr 1 ul. Graniczna 1		
• montaż kompensatora mocy biernej paw. 1 B,C	koszt robót	10 987,20 zł

Bieżąca realizacja prac na poszczególnych pawilonach pozwala na utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, co jednocześnie przedkłada się także na utrzymanie pewnego poziomu atrakcyjności tych lokali i docelowo umożliwia ich wynajęcie.

W ramach przedsięwzięć termomodernizacji zakończono ocieplenie budynków przy ulicy:

- ul. Kurpiowskiej 8 koszt robót 3 048 841,48 zł
- ul. Kaszubskiej 9 koszt robót 3 029 493,86 zł

Jednym z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2025 r. wykonano remonty związane między innymi:

docieplenie elewacji balkonowej wraz z remontem posadzek i rozbiórką żelbetowych belek elewacyjnych:

• ul. Katowicka 16-22	koszt robót	2 979 629,48 zł
•		
remont posadzek i balustrad balkonowych:		
• ul. A. Krajowej 84A	koszt robót	177 336,00 zł
• ul. A. Krajowej 86	koszt robót	162 720,02 zł
• ul. Opolska 2-12 kl. 8-12 wraz z rozbiórką żelbetowych belek elewacyjnych	koszt robót	2 646 50,71 zł

remont kominów nad dachem:

• ul. Jasna 2-20	koszt robót	193 320,00 zł
------------------	-------------	---------------

remont instalacji odgromowej:

• ul. Pomorska 3-15	koszt robót	18 360,00 zł
• ul. Krakowska 1-3	koszt robót	21 600,00 zł
• ul. Opolska 14-24	koszt robót	28 080,00 zł

instalacja domofonów w systemie cyfrowym na zasobach GSM:		
• 54 klatki	koszt robót	227 538,00 zł
remont rozdzielni głównej elektrycznej:		
• Osiedle 1000- lecia 13,14,19	koszt robót	75 701,98 zł
wymiana instalacji elektrycznej od licznika głównego do mieszkania (WLZ):		
• ul. Katowicka 31-33 kl. 31	koszt robót	71 520,18 zł
wykonanie nowych szachtów elektrycznych zamykanych na piętrach:		
• ul. Wrzosowa 2-12 kl. 10,12	koszt robót	52 046,41 zł
• ul. Jasna 2-20	koszt robót	297 400,00 zł
wraz z wymianą rozdzielnic		
modernizacja dźwigów osobowych:		
• ul. Kurpiowska 8	koszt robót	71 280,00 zł
• ul. Kurpiowska 10	koszt robót	71 280,00 zł
• ul. Poznańska 1-11 kl. 1	koszt robót	65 880,00 zł
• ul. Opolska 14-24 kl. 24	koszt robót	65 880,00 zł
• ul. Opolska 2-12 kl. 2	koszt robót	65 880,00 zł

W bieżącym roku kontynuowano remont parterów oraz malowanie klatek schodowych

remont parterów klatki schodowej:		
• ul. Kaszubska 9,11	koszt robót	139 881,35 zł
• ul. Kurpiowska 10	koszt robót	79 918,10 zł
• ul. Poznańska 2-12	koszt robót	130 504,76 zł

malowanie klatek schodowych z remontem parterów:		
• ul. Pomorska 2-14	koszt robót	211 299,99 zł
• ul. Śląska 10	koszt robót	143 122,69 zł
• ul. Wrzosowa 21-39 etap II	koszt robót	192 780,00 zł
• ul. Poznańska 13-23	koszt robót	343 634,31 zł
• ul. Katowicka 27-29	koszt robót	476 280,00 zł
z remontem komórek lokatorskich na przejściach klatki schodowej		

Jednym z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2025 r. wykonano prace związane z przebudową wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym:

przebudowa instalacji gazowej w budynku:		
• ul. Wrzosowa 21-39 etap II	koszt robót	241 064,18 zł

Ponadto wykonano z planu remontowego remonty zewnętrzne przy budynkach mieszkalnych, polegające na remoncie chodników, schodów terenowych:

remont chodnika przy ścianie szczytowej budynku:		
• ul. 1000-lecia 14	koszt robót	11 224,67 zł
• ul. 1000-lecia 13	koszt robót	6 890,89 zł

remont schodów terenowych:		
• ul. Poznańska 1-11	koszt robót	43 788,00 zł

W 2025 roku jedną z najważniejszych prac zrealizowanych w ramach planu remontowego było wykonanie zabezpieczenia przeciwpożarowe w budynkach mieszkalnych (branża ogólnobudowlana):

• ul. Kaszubska 12 etap II	koszt robót	222 118,05 zł
• ul. Marusarzówny 8-12	koszt robót	511 882,68 zł

oraz wykonano wewnętrzną instalację wodociągową część hydrantowa wraz z hydrofornią:

• ul. Kurpiowska 8	koszt robót	251 951,79 zł
--------------------	-------------	---------------

W ramach likwidacji barier architektonicznych, dofinansowano do budowy platformy przychodowej dla osób niepełnosprawnych na klatce schodowej:

• ul. Marusarzówny 7-11 kl. 7	koszt robót	26 332,00 zł
-------------------------------	-------------	--------------

oraz wykonano pochylnie dla osób niepełnosprawnych:

• ul. Katowicka 19-21 kl. 21	koszt robót	56 700,00 zł
• ul. Katowicka 4-14 kl. 10	koszt robót	91 692,00 zł
• ul. Marusarzówny 19-23 kl. 23	koszt robót	62 640,00 zł
• ul. Opolska 2-12 kl. 12	koszt robót	67 500,00 zł

ZESTAWIENIE KOSZTÓW PROCESU TERMOMODERN. WG STANU NA 31.12.2025 r.

Termomodernizacja budynku mieszkalnego jest inwestycją polegającą na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynków mieszkalnych.

Termomodernizacja finansowana jest w całości ze środków własnych mieszkańców modernizowanych budynków. Proces ten jest bardzo kosztowny, w związku z tym Spółdzielnia

zaciągnęła na ten cel kredyt i pożyczkę w łącznej wysokości 62 704 407,28 zł

W ramach prac termomodernizacyjnych zakończono ocieplenie budynków przy ulicy:

• 1 Maja 9-13	• Wrocławskiej 33-37
• Armii Krajowej 84 b, c	• Wrocławskiej 39-43
• Jasnej 2-20	• Wrzosowej 28-38
• Jasnej 22-40	• Wrzosowej 2-12
• Kaszubskiej 11	• Śląska 32
• Kaszubskiej 12	• Marusarzówny 13-17
• Krakowskiej 26-36	• Katowicka 19-21
• Kurpiowskiej 3	• Kurpiowska 2
• urpiowskiej 4	• Wrzosowa 16-28
• urpiowskiej 10	• Katowicka 5-7
• Łowickiej 1-9	• Katowicka 27-29
• Łowickiej 11-19	• Katowicka 4-14
• Marusarzówny 8-12	• Kaszubska 10
• Marusarzówny 20-24	• Kurpiowska 1
• Opolskiej 14-24	• Marusarzówny 7-11
• Pomorskiej 2-14	• Katowicka 9-11
• Pomorskiej 3-15	• Katowicka 23-25
• Poznańskiej 1-11	• Kurpiowska 6
• Poznańskiej 2-12	• Kurpiowska 8
• Śląskiej 38	• Kaszubska 9

Poniżej przedstawiamy koszty procesu termomodernizacji, wykonanej na budynkach, wg stanu na 31.12.2025 r.

Koszty procesu termomodernizacyjnego	Kwota
Faktury z tytułu uruchomienia procesu termomodernizacyjnego i złożenia wniosku	2 370 919,25
Faktury od wykonawcy robót termomodernizacyjnych	80 635 909,53
Prowizje i opłaty bankowe	444 180,83
Pozostałe koszty(wypisy notarialne, ekspertyzy dendrologiczne, itp.)	142 595,26
Koszty zakończenia procesu termo	100 614,00
Odzysk złomu	-92 289,93
Odsetki z tytułu kredytu rewaligowego	115 626,14
Odsetki z tytułu WFOŚ	2 542 546,42
Odsetki PKO	5 827 808,72
Odsetki BGK	2 258,72
Balkony Wrocławska 33-37 (korekta na fundusz remontowy)	-423 287,75
Koszty balustrad i posadzek Marusarzówny 20-24	19 278,78
Razem koszty inwestycji na 31.12.2025 r.	91 686 159,97

z tego:	
Wkład własny	28 981 752,69
Kredyt WFOŚ	16 241 758,00
Kredyt PKO	43 793 503,88
Kredyt BGK	2 669 145,40
Razem koszty inwestycji na 31.12.2025 r.	91 686 159,97

Wypłacona premia BGK z tytułu termomodernizacji	- 8 617 499,12
Splata termomodernizacji poprzez odpis na fundusz remontowy	- 41 670 918,34
Umorzenia pożyczek WFOŚiGW	-1 635 971,55
Do spłaty z tytułu termomodernizacji pozostało	39 761 770,96

plus bieżące odsetki z tytułu pożyczki i kredytu

Kwota **39 761 770,96 zł** prezentowana jest w bilansie po stronie aktywów w pozycji A.V jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA ROK SPRAWOZDAWCZY

Podsumowując działania Zarządu w roku 2025 należy podkreślić, że był to dobry rok. Sytuacja gospodarcza w kraju, wzrost cen materiałów budowlanych, wahania cen paliw miały niebagatelny wpływ na realizację założonych planów gospodarczych, a zwłaszcza remontowych, które zostały zrealizowane. Udało się także kontynuować proces termomodernizacji kolejnych dwóch budynków. W tym miejscu należy podkreślić, że przy sprzyjających warunkach finansowania ww. proces może zostać zakończony w roku 2027.

W wyniku podjęcia wielu działań uzyskano nadwyżkę bilansową do podziału w wysokości 1 657 013,93 zł to różniący się wynik od wyniku roku poprzedniego, a wynika z różnicy przychodów z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, garaży, a także z mniejszego oprocentowania bankowych lokat terminowych. Patrząc na rok bieżący mamy nadzieję, że sytuacja będzie się w przyszłości stabilizowała, co pozwoli na powrót do normalnej, pozbawionej ograniczeń działalności z korzyścią dla naszych członków, tak aby realizować zadania określone w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz statucie GSM.

Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej przekazuje materiały sprawozdawcze z działalności Spółdzielni za rok 2025 mając nadzieję, że informacje te przybliżą członkom tematykę oraz zakres działania Spółdzielni i przyczynią się do trafnych decyzji i sprawnych obrad Walnego Zgromadzenia.

Jastrzębie-Zdrój, dnia 11.03.2026 r.



POL-TAX 2 sp. z o.o.
ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. L15,
04-187 Warszawa

+48 (22) 616 55 11
+48 (22) 616 55 12
biuro@pol-tax.pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jednostki:

GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju (44-335), ul. Graniczna 1

L. Dz. 2-M/11/III/26

Warszawa, dnia 11.03.2026 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu □ Zdroju

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. („sprawozdanie finansowe”) **Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej** („Spółdzielnia”) z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju (44-335), ul. Graniczna 1, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **99.220.056,24 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zysk netto w wysokości **1.657.013,93 zł**
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1.895.906,89 zł**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **869.755,72 zł**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” □ t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Katarzyna Przeszło**, działający w imieniu POL - TAX 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 11 marca 2026 roku

.....

Katarzyna Przeszło

Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 13561

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090
ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5,
04-187 Warszawa



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
40-203 Katowice
Al. Roździeńskiego 88 a

tel. (32) 258 98 29
e-mail: poczta@zrmssn.katowice.pl

www.zrmssn.katowice.pl

RZRSM/ 456 /07/2024

Katowice, dnia 17 lipca 2024 r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W JASTRZĘBIU ZDRÓJU**

44-335 Jastrzębie Zdrój, ul. Graniczna 1

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 4 czerwca 2024 roku do 9 lipca 2024 roku zgodnie z przepisami art. 91 – 93 ustawy Prawo spółdzielcze przeprowadził lustrację pełną w Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu Art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. WEWNĘTRZNY SYSTEM NORMATYWNY
- II. SPÓŁDZIELNIA JAKO ORGANIZACJA KORPORACYJNA; DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW
- III. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO- MIESZKANIOWE
- IV. PRZEDSIĘBIORSTWO SPÓŁDZIELCZE
- V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI- ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
- VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW NIERUCHOMOŚCI
- VII. TRANSPORT
- VIII. UBEZPIECZENIA
- IX. GOSPODARKA MAGAZYNOWA
- X. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
- XI. ZAKRES RZECZOWY KSIĘGOWOŚCI I FINANSÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i podległych pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo – księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia zawarte w protokole pozwalają stwierdzić co następuje:

W oparciu o przeprowadzone badanie stwierdza się, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków oraz dbałość o stan zasobów mieszkaniowych i infrastrukturę techniczną.

1. W latach 2021-2023 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniach od 09-13.04.2018 r. Zmiany statutowe zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sadowym.

Oprócz Statutu działalność Spółdzielni była prowadzona zgodnie z regulaminami i instrukcjami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulamin zawierały wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednakże wymagają dalszych aktualizacji i dostosowania do zapisów obowiązującego prawa i działalności Spółdzielni lub wycofania z obrotu.

2. W okresie objętym lustracją działały wszystkie Organy Zarządzające i Nadzorujące Spółdzielnię. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, tryb i sposób podejmowanych uchwał.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zapisy Statutu. Dokumentacja z posiedzeń prowadzona była chronologicznie. Uchwały związane z obciążeniami finansowym członków posiadały uzasadnienie. Protokoły odzwierciedlały przebieg obrad. Komisje Rady Nadzorczej zajmowały się badaniem zagadnień zleconych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza zgodnie z Prawem spółdzielczym pełniła funkcję kontrolną.

Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni.

3. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawne prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreśleń. Teczki członkowskie dostosowane do wymogów RODO.

4. W badanym okresie, dostosowano strukturę organizacyjną do bieżących potrzeb Spółdzielni. zatrudnienie kształtowało się w granicach między 139,6 a 129,9 etatu w roku 2023. Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych

obowiązkach, powyższe zatrudnienie zabezpieczało interesy spółdzielni i jej członków. Prowadzona przez Spółdzielnię polityka kadrowa zapewniała stałe podnoszenie kwalifikacji pracowników. Tematyka szkoleń dotyczyła spraw zarządzania nieruchomościami, w tym zagadnień bilansowych, przepisów podatkowych, placowo- podatkowych, zasiłkowych, zmian z zakresu prawa budowlanego, prawa pracy, energetycznego i innych.

W świetle zmieniających się interpretacji przepisów tematyka szkoleń, zapewniała prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, dostosowane do aktualnych przepisów. Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników był zgodny z obowiązującymi przepisami. Akta były właściwie archiwizowane i przechowywane. Zasady wynagradzania pracowników określone w regulaminach były terminowo realizowane. Spółdzielnia zaktualizowała Politykę ochrony danych osobowych dostosowując ją do przepisów RODO. W okresie lustracji nie odnotowano incydentu naruszenia danych osobowych.

5. W Spółdzielni dla każdego obiektu były założone odrębne książki obiektu budowlanego. Wpisy w książkach obiektu budowlanego były dokonywane przez upoważnione osoby.

Przeglądy okresowe były wykonywane w odniesieniu do wymogów art. 62 Ustawy Prawo budowlane z zachowaniem terminów określonych ustawą. Zapisy w książce były prowadzone chronologicznie oraz uwzględniały wytyczne Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego

6. Gospodarka Spółdzielni była prowadzona w oparciu o roczne plany sporządzane na podstawie, okresowych protokołów kontroli, wniosków członków oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności. Stawki opłaty eksploatacyjnej oraz na fundusz remontowy były różne dla nieruchomości. W okresie lustracji stawki opłat były zmieniane i było to działanie uzasadnione. Zawiadomienia o zmianie opłat następowała w formie pisemnej, z zachowaniem 14 dniowego terminu dla opłat niezależnych (art.4 ust.7^{u.sm}) oraz 3 miesięcznego dla opłat zależnych.

Media rozliczono z użytkownikami lokali zgodnie z regulacjami wewnętrznymi.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był rozliczany zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Spółdzielnia nie posiadała w swych zasobach własnych środków transportu. Usługi transportu były świadczone przez firmy zewnętrzne w ramach świadczonych usług.

8. Majątek Spółdzielni był ubezpieczony w sposób, który zapewniał zrekomensowanie finansowe w razie nieprzewidywanych sytuacji losowych, zapewniał zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej Członków.

9. Gospodarka magazynowa była prowadzona w niezbędnym zakresie, obejmowała materiały, które ze względów technicznych i ekonomicznych nie mogły być kierowane na miejsce prowadzonej konserwacji lub remontu. Rozliczenia materiałowe uwzględniały miejsce poniesienia kosztów.

10. Statut Spółdzielni nie zawierał prowadzenia działalności w zakresie społecznej, kulturalnej i oświatowej. Również Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały by ją prowadzić. Członkowie Spółdzielni nie wnosili opłat z tego tytułu.

11. W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Politykę Rachunkowości, dostosowaną do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmian ustawy o rachunkowości. Poprawność w prowadzeniu ksiąg rachunkowych uwzględniała zachowanie ciągłości. Sporządzone sprawozdania finansowe, były każdorazowo weryfikowane przez uprawniony podmiot wybrany prawidłowo przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdania były bez zastrzeżeń. Sprawozdania te były złożone w uprawnionych instytucjach. Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach.

Wynik finansowy w Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej został zaprezentowany na ogólnych zasadach z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W Spółdzielni koszty ogólne rozliczono zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami finansowymi. Na stabilną sytuację finansową wpłynęły wygenerowane wyniki w postaci nadwyżek bilansowych za każdy rok objęty lustracją.

O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo. Należy kontynuować działania mające na celu dokonania analizy wewnętrznych norm Statutowych i regulaminowych.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach celem usprawnienia pracy Spółdzielni formułuje następujące wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2021 – 2023 w Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju.

1. Dostosować Statut i wewnętrzne regulacje do obowiązujących przepisów oraz specyfiki Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju.

2. Przy kolejnej zmianie Statutu Spółdzielni należy zastosować normę art. 5 ust. 6 Ustawy Prawo spółdzielcze.

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znoveelizowanej Ustawy „Prawo Spółdzielcze”:

— Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;

— Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni;

— Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8^l członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymać kopię protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wniosek o sporządzenie kopii winien być złożony na piśmie.

PRZĘS ZARZĄDU
Jolanta Koch-Kubas

Projekty Uchwał

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju za 2025 r.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt b Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju

Walne Zgromadzenie
uchwała:

§ 1

Przyjąć sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za okres sprawozdawczy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za uchwałą oddano: ... głosów

Przeciw uchwale oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2025.

Działając w oparciu o art.38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593 oraz § 22 pkt b Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.

Walne Zgromadzenie
zatwierdza:

sprawozdanie z działalności Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za okres sprawozdawczy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za uchwałą oddano: ... głosów

Przeciw uchwale oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025.

Działając na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt b Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju, po zapoznaniu się z przedstawionym sprawozdaniem z działalności Spółdzielni za rok 2025, bilansem, rachunkiem zysków i strat, rachunkiem przepływów pieniężnych, zestawieniem zmian w (kapitale) funduszu własnym, sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta POL-TAX 2 Sp. z o.o. z Warszawy

Walne Zgromadzenie
uchwała:

§ 1

Zatwierdzić roczne sprawozdanie finansowe Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju składające się z:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 99 220 056,24 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1 657 013,93 zł,
- zestawienie zmian w (kapitale) funduszu własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 895 906,89 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 869 755,72 zł,
- dotatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za uchwałą oddano: ... głosów

Przeciw uchwale oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej Panu mgr Gerardowi Weychert za działalność w 2025 r.

Działając w oparciu o art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt b Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju

Walne Zgromadzenie
uchwała w głosowaniu jawnym:

Udzielić absolutorium za działalność w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Panu mgr Gerardowi Weychert pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za udzieleniem absolutorium oddano: ... głosów

Przeciw udzieleniu absolutorium oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej Panu inż. Radosławowi Pluta za działalność w 2025 r.

Działając w oparciu o art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt b Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju

Walne Zgromadzenie
uchwała w głosowaniu jawnym:

Udzielić absolutorium za działalność w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Panu inż. Radosławowi Pluta pełniącemu funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za udzieleniem absolutorium oddano: ... głosów

Przeciw udzieleniu absolutorium oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównej Księgowej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej Pani mgr Agnieszce Cichoń za działalność w 2025 r.

Działając w oparciu o art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt b Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju

Walne Zgromadzenie
uchwała w głosowaniu jawnym:

Udzielić absolutorium za działalność w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Pani mgr Agnieszce Cichoń pełniącej funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównej Księgowej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za udzieleniem absolutorium oddano: ... głosów

Przeciw udzieleniu absolutorium oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za 2025 rok

Działając na podstawie § 22 pkt d, § 115 ust. 1 i 2 Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju oraz art. 5 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę podstawową o podziale nadwyżki bilansowej za 2025 rok, która wynosi 1 657 013,93 zł netto

- Nadwyżkę w kwocie 251709,01 zł rozliczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, na których powstała, zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
- Pozostałą część nadwyżki tj. kwotę 1405304,92 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
- Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej i Zarządowi GSM.
- Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za uchwałą oddano: ... głosów

Przeciw uchwale oddano: ... głosów

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2027 roku, na bieżącą działalność

W oparciu o art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt g Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju, Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie
uchwała:

§ 1

Oznaczyć najwyższą sumę zobowiązań, którą Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju może zaciągnąć w formie pożyczki lub kredytu bankowego na bieżącą działalność Spółdzielni do kwoty 13 302 000,00 zł, słownie: trzysta milionów trzysta dwa tysiące złotych 00/100.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2027 r.

§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za uchwałą oddano: ... głosów

Przeciw uchwale oddano: ... głosów

Załącznik nr 1 do Uchwały nr ... / 2026

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

WYLICZENIE

najwyższej sumy zobowiązań jaką Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju może zaciągnąć w 2026 r. oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2027 roku

- Zabezpieczenie środków finansowych na realizację planu inwestycyjnego wg planu zakupów - stan na 28.02.2026 r.: 40 000,00 zł
- Rezerwa na zobowiązania finansujące działalność eksploatacyjną: 13 262 000,00 zł

• wywóz nieczystości	1 400 000,00 zł
• woda i kanalizacja	2 100 000,00 zł
• podatek od nieruchomości	120 000,00 zł
• energia elektryczna	220 000,00 zł
• usługi kominiarskie	40 000,00 zł
• centralne ogrzewania	4 500 000,00 zł
• dźwigi	120 000,00 zł
• anteny	42 000,00 zł
• domofony	48 000,00 zł
• pogotowie techniczne	42 000,00 zł
• fundusz remontowy	1 380 000,00 zł

• średnioroczne zadłużenie	
czynszowe powyżej 3 m-cy	2 600 000,00 zł
• inne płatności	650 000,00 zł
	<hr/>
	13 262 000,00 zł

OGÓŁEM (1+2)

13 302 000,00 zł

słownie: trzysta milionów trzysta dwa tysiące złotych 00/100

UCHWAŁA nr ...

I, II, III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 kwietnia 2026 r.

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026 r. oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2027 r. na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych

W oparciu o art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593, z 2025 r. poz. 1556 oraz § 22 pkt g Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju, Walne Zgromadzenie

uchwała:

§ 1

Oznaczyć najwyższą sumę zobowiązań, którą Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju może zaciągnąć w formie pożyczki lub kredytu bankowego do kwoty 20 000 000,00 zł słownie: dwadzieścia milionów złotych 00/100 na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych z tym, że zabezpieczenie spłaty tych kredytów nastąpi z wyłączeniem zabezpieczenia na hipotekach nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

§ 2

Zobowiązać Radę Nadzorczą do podjęcia szczegółowych uchwał o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu lub pożyczki zgodnie z § 111 Statutu GSM na realizację konkretnych zadań termomodernizacyjnych.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2027 r.

§ 4

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wynik głosowania:

Głosowało: ... osób

Za uchwałą oddano: ... głosów

Przeciw uchwale oddano: ... głosów

KARTA WYBORCZA

wybory członków Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju w 2026 roku

Okręg nr 2

Jastrzębie-Zdrój: ul. Marusarzówny,
ul. Kusocińskiego (kadencja 2026 - 2029)
1. Smaluch Anna

Okręg nr 5

Jastrzębie-Zdrój: ul. Kurpiowska,
ul. Łowicka (do końca kadencji tj. do 2028 r.)
1. Żabicki Mirosław

Okręg nr 8

Jastrzębie-Zdrój: ul. Katowicka
(kadencja 2026 - 2029)
1. Bandarek Jan

Okręg nr 9

Jastrzębie-Zdrój: ul. Krakowska, os. 1000-lecia
(kadencja 2026 - 2029)
1. Czapska Anna

WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju, działając na podstawie art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni, zawiadamia o zwołaniu **Walnego Zgromadzenia w dniach od 8 do 17 kwietnia 2026 r.**

Lp.	Część Walnego Zgromadzenia	Termin zebrania	Miejsce zebrania
1	ul. Katowicka	8 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Szkoła Podstawowa nr 13 Jastrzębie-Zdrój, ul. Katowicka 35
2	ul. Krakowska, ul. Jasna, os. 1000-lecia ul. 1 Maja, ul. Armii Krajowej	9 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Liceum Ogólnokształcące nr 1 Jastrzębie-Zdrój, ul. Graniczna 2
3	ul. Marusarzówny, ul. Kusocińskiego	13 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Szkoła Podstawowa nr 20 Jastrzębie-Zdrój, ul. B. Czecha 20A
4	ul. Poznańska, ul. Opolska, ul. Wrocławska ul. Kopernika, ul. Piastów	14 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Zespół Szkół nr 2 Jastrzębie-Zdrój, ul. Poznańska 1a
5	ul. Kurpiowska ul. Kaszubska	15 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Szkoła Podstawowa nr 5 Jastrzębie-Zdrój, ul. Mazurska 6
6	ul. Śląska ul. Łowicka	16 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Szkoła Podstawowa nr 5 Jastrzębie-Zdrój, ul. Mazurska 6
7	ul. Pomorska ul. Wrzosowa	17 kwietnia 2026 r. / godz. 16.00	Szkoła Podstawowa nr 6 Jastrzębie-Zdrój, ul. Śląska 6

Porządek obrad:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wybór prezydium zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
- Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
- Stwierdzenie prawomocności zebrania.
- Wybory do Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2025 w tym przedstawienie sprawozdania finansowego
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026 r. oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2027 r., na bieżącą działalność,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026 r. oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2027 r. na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych.
- zrealizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2025 roku oraz podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2025,
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2025,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2025 roku,
 - podziału nadwyżki bilansowej netto za 2025 rok.
- Odczytanie wyników głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026 r. oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2027 r., na bieżącą działalność,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026 r. oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2027 r. na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych.
- Przedstawienie informacji nt. lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2021-2023, informacja o realizacji wniosków polustracyjnych.
- Omówienie wniosków członków, wniesionych zgodnie z §24 ust. 5 i 6 Statutu GSM i podjęcie stosownych uchwał.
- Wolne głosy, wnioski i zapytania.
- Zakończenie obrad.

Zarząd GSM

**Niech czas wielkanocny utrzyma nasze marzenia w mocy
i wszystkie życzenia okazały się do spełnienia
i aby nie zabrakło nam wzajemnej życzliwości
i abyśmy przez życie kroczyli w ludzkiej godności
i niech symbol boskiego odrodzenia był i będzie dla nas
celem do spełnienia.**

Wesołych świąt!

**Życzy Rada Nadzorcza,
Zarząd i Pracownicy
Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej**

